

Comune di BINAGO
Provincia di COMO

REGIONE LOMBARDIA

AREA EX ORTOFLOR

Viale Varese ang. via Adua

STUDIO sul
**SISTEMA del COMMERCIO
LOCALE e SOVRALocale**

Redatto da



Via Legnano 8 – 20034 S. Giorgio su Legnano (MI)

Mobile +393356063037 - email alessandra.dellaporta@gmail.com

Per

LIDL ITALIA S.R.L.

Via Augusto Ruffo 36 – 37040 Arcole (VR)

Data: settembre 2025

Versione: 2.0

1.	Premessa	pag.	1
1.1	<u>Inquadramento normativo</u>	pag.	2
2.	Quadro ricognitivo	pag.	3
2.1	<u>Individuazione del contesto territoriale di riferimento ai sensi della D.g.r. XII/2828</u>	pag.	3
2.1.1	Il sistema commerciale locale	pag.	8
2.1.2	Il sistema commerciale sovralocale	pag.	9
3.	Verifica della conformità con i criteri regionali di programmazione del settore commerciale	pag.	13

1. Premessa

Il presente studio si propone di valutare gli effetti conseguenti all'insediamento di una media struttura di vendita in Comune di Binago (CO), località S. Salvatore, all'interno di un edificio con destinazione commerciale che verrà realizzato all'intersezione tra viale Varese (denominazione assunta dalla S.S. 342 "Briantea" nel territorio di Binago) e la via Adua (S.P. 65 "Garibaldina") – ambito vivaio Ortoflor.

a presente analisi si propone l'obiettivo di valutare gli effetti indotti dalle destinazioni d'uso insediate sul sistema commerciale locale e verrà sviluppata a partire dal quadro normativo nazionale di regolamentazione del settore commerciale, che parte dal d.lgs. 114/98 e arriva alle disposizioni proconcorrenziali del cd. Decreti Monti e del d.l. 159/10 di recepimento della direttiva Bolkestein, ma soprattutto con riferimento al Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (di seguito PPSSC, di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 18 ottobre 2022, n. XI/2547, pubblicata sul BURL S.O. n. 44 del 04/11/2022), ed ai provvedimenti regionali applicativi, Delibera Giunta regionale 28 dicembre 2023 - n. XII/1699, "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 "Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC)" (in BURL S.O. n. 1 del 03/01/2024) e Delibera Giunta regionale 22 luglio 2024 - n. XII/2828, "Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie Strutture di Vendita (MSV)" (BURL S.O. n. 31 del 29/07/2024).

1.1 Inquadramento normativo

Oggetto del presente studio sono le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività di chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale.

Sono pertanto escluse le attività di commercio all'ingrosso; quelle effettuate da artigiani e industriali e comunque quelle esercitate nell'ambito della propria attività professionale; quelle legate ad altra attività prevalente, come l'attività di vendita di prodotti alimentari da parte delle attività di prevalente somministrazione o laboratori di gastronomia o attività di servizio alla persona.

Riferimento normativo nazionale è il decreto legislativo 114/98, recante "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e ss.mm.ii.; questo decreto individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, e una suddivisione delle attività commerciali in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, riassunto nella successiva tabella:

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	fino a 150 mq. di vendita	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 151 mq. a 1.500 mq.	da 251 mq. a 2.500 mq.
Grande struttura	oltre 1.500 mq. di vendita	oltre 2.500 mq. di vendita

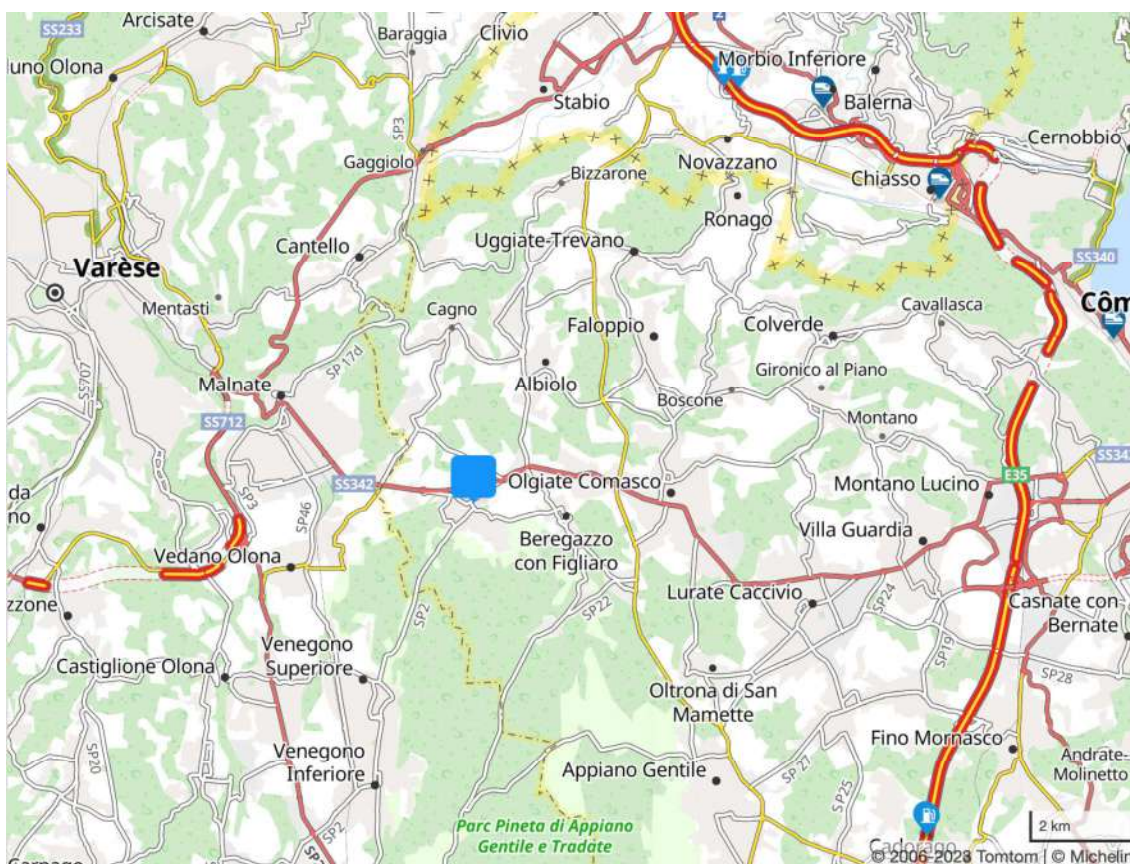
All'interno di questo quadro di riferimento nazionale, Regione Lombardia ha definito con la legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, e ss.mm.ii., "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", la normativa che disciplina la programmazione e la gestione delle attività commerciali nel territorio regionale; l'aggiornamento dei provvedimenti conseguenti, a partire dal PPSSC, di competenza del Consiglio Regionale, e dei provvedimenti attuativi riguardanti medie e grandi strutture di

vendita, spettante alla Giunta Regionale, è stato da poco completato, permettendo quindi di sviluppare il presente studio sulla base delle più recenti indicazioni e disposizioni.

2. Quadro ricognitivo

2.1 Individuazione del contesto territoriale di riferimento ai sensi della D.g.r. XII/2828

La media struttura sarà localizzata nel Comune di Binago (CO), Comune della Provincia di Como posto al confine tra le provincie di Como e Varese. Il Comune è situato lungo il tracciato della Statale 342 Briantea, che collega Como, da cui dista circa 18 km, a Varese, posta a circa 10 km, ha 4.811 abitanti (dato 30 giugno 2025, fonte demo.istat.it).



Fonte: www.viamichelin.it

Dal punto di vista infrastrutturale la situazione di Binago risulta ottimale: il territorio comunale è da sempre ben collegato alla viabilità sovracomunale che serve la zona; la S.S. 342 Briantea attraversa da est a ovest tutto il territorio comunale e rende agevole raggiungere velocemente tutte le altre direttrici, anche autostradali, che collegano Como e Varese.

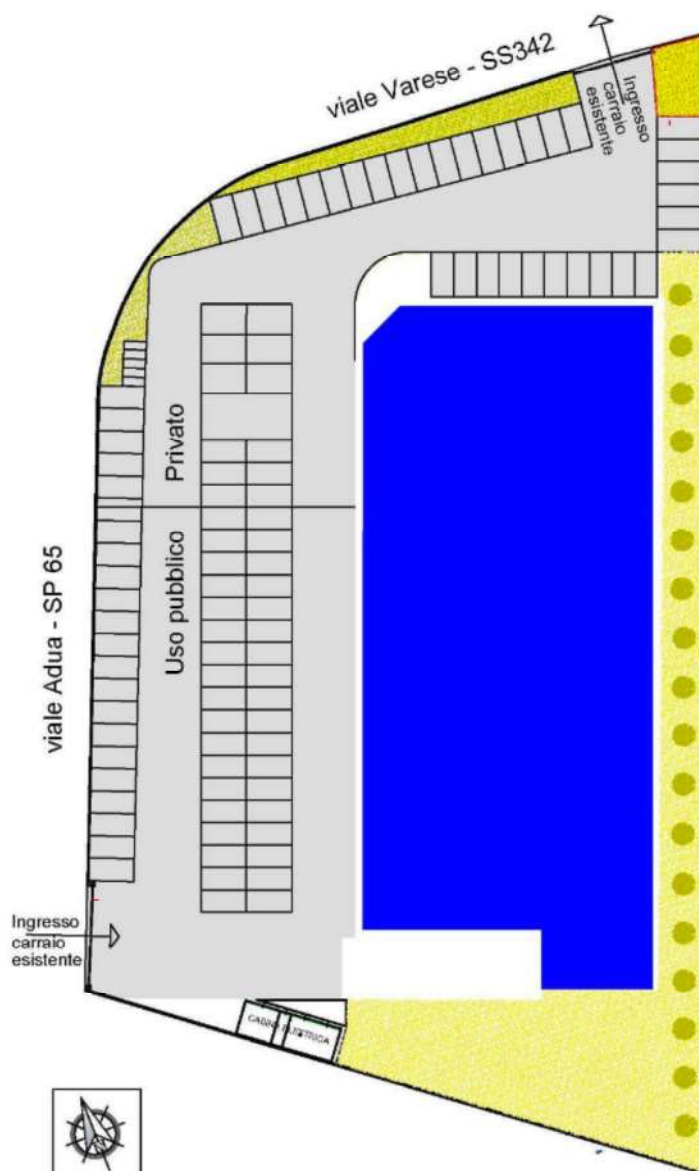
La buona rete di infrastrutture ha portato all'insediamento nel Comune di numerose attività produttive, collocate nella zona produttiva esterna all'abitato, a ridosso della Briantea.

L'ambito di insediamento del nuovo punto vendita è situato in località S. Salvatore, all'intersezione la S.S. 342 "Briantea" - viale Varese e la S.P. 65 "Garibaldina" - via Adua.



Google Earth

Fonte:



Fonte: Proposta Progettuale area ex Ortoflor

Per individuare il bacino gravitazionale per il presente studio, faremo riferimento alle indicazioni fornite da Regione Lombardia nella d.g.r. XII/2828.

Queste, al punto 1.3, individuano le Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale, definite quali “... *medie strutture di vendita che, per la posizione all’interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risultano avere un’attrattività*

(bacino gravitazionale) che va oltre il confine del comune ove hanno sede gli stessi esercizi. Una Media Struttura di Vendita è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate alla tabella 1 (di seguito riportata – n.d.r.), basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio oltre il confine del comune ove è situata la stessa MSV. ...”.

Tabella 1 - Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

Tipologia distributiva	Alimentare/misto	Extra Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Medie strutture di vendita con SdV inferiore o uguale a 1000 mq	5'	5'	5' centri commerciali
			7' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV tra 1001 mq e 1.500 mq	8'	8'	8' centri commerciali
			10' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1.500 mq	10'	10'	10' centri commerciali
			12' centri commerciali multifunzione/factory outlet

Considerata la collocazione dell'area ex Ortoflor, in località S. Salvatore, a ridosso del confine con Malnate e Vedano Olona, sicuramente il bacino gravitazionale di riferimento si estende oltre i confini di Binago: siamo quindi in presenza di una Media Struttura di Vendita con ricaduta intercomunale; nell'ambito del procedimento commerciale dovranno quindi essere consultati i comuni contermini cioè Beregazzo con Figliaro, Castelnovo Bozzente, Solbiate con Cagno in provincia di Como e con Malnate, Vedano Olona, Venegono Inferiore e Venegono Superiore in provincia di Varese.

2.1.1 Il sistema commerciale locale

Di seguito andremo a valutare in primo luogo il sistema commerciale locale, ovvero riferito al Comune di Binago.

La fonte per la presenza di attività commerciali è la Banca Dati Regionale, Sistema Informativo Commercio – Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni – Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2024 (Decreto dirigente unità organizzativa 27 settembre 2024 – n. 14339 in BURL Serie Ordinaria 2 ottobre 2024 n. 40), ed in particolare le tabelle contenenti i dati anagrafici dei negozi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita autorizzate nel Comune di Binago (fonte: www.regione.lombardia.it, Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa).

I dati anagrafici delle attività di vicinato e delle medie strutture di vendita presenti nel Comune di Binago, sono indicati nelle tabelle pubblicate sul Bollettino Regionale della Regione Lombardia (Sistema Informativo Commercio – Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni – Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2024 - <http://bit.ly/ConsistenzaCommDettRL>) sono stati geolocalizzati attraverso GoogleEarth, al fine di permettere una più immediata valutazione della presenza di attività commerciali di prossimità rispetto all'ambito ex Ortoflor (in giallo sono indicati gli esercizi di vicinato, in rosso le medie strutture di vendita).



Fonte: ns. elaborazione su Banca dati commercio Regione Lombardia e GoogleMaps

Nel Comune di Binago sono presenti 18 esercizi di vicinato; di questi 11 vendono anche prodotti alimentari.

Nessuna delle attività di vicinato si colloca nelle immediate vicinanze dell'ambito di intervento, in località S. Salvatore; la maggiore concentrazione di negozi si registra all'interno del nucleo di antica formazione.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, la successiva tabella elenca le attività presenti in Binago:

TITOLARE	INDIRIZZO	ALIM.	NON ALIM.	TOTALE
FERRARIO STEFANO	VIA CORRIDONI 1	193	0	193
ALBANESE ANGELO	VIA SAN ROCCO 2	158	0	158
PENNY MARKET SRL	VIALE COMO 10	942	0	942
AGRIFARMA SPA	VIALE COMO 12	0	564	564
MOSCA GIOVANNI	VIALE COMO 2	0	381	381
FORLANI & C.	VIALE VARESE 29	0	171	171
IN'S MERCATO SPA	VIALE VARESE 7/BIS	1.156	0	1.156

Fonte: Banca Dati Regione Lombardia – 30 giugno 2024

La gran parte delle attività si concentrano lungo l'asse viabilistico principale, quello dei viali Como e Varese; l'unica media struttura di

vendita esistente in località San Salvatore (o meglio, l'unica attività commerciale presente) è rappresentata proprio dal vivaio Ortoflor, cioè la struttura oggetto di variante.

Non sono presenti grandi strutture di vendita.

In definitiva, l'ambito di insediamento si caratterizza per l'assenza di attività commerciali destinate alla vendita di generi di prima necessità; il servizio di prossimità è assicurato dalle medie strutture di vendita – discount - che si localizzano lungo i viali Varese e Como, dove possono proporre la loro offerta anche ai consumatori in transito residenti in Comuni esterni al bacino gravitazionale, spesso anche molto distanti da Binago e dai centri limitrofi.

In questa situazione possiamo affermare che i residenti della località S. Salvatore di Binago utilizzino, per i propri acquisti, esclusivamente la medie e grandi strutture presenti in Binago se non addirittura nei comuni contermini, e che l'inserimento, nell'ambito ex Ortoflor, della funzione commerciale nella forma della media struttura di vendita, non potrà avere ripercussioni negative sulle attività commerciali, neppure sulle medie strutture di vendita, comunque distanti dall'ambito di insediamento, che insistono su un bacino d'utenza ampio e articolato.

2.1.2 Il sistema commerciale sovralocale

Dopo aver escluso che l'inserimento di una nuova media struttura di vendita possa avere effetti negativi sul sistema commerciale locale, ed anzi rappresenti un'opportunità di sviluppo del territorio attraverso l'inserimento di funzioni coerenti con il contesto, andremo ora a valutare il sistema commerciale sovralocale,

coincidente con il bacino gravitazionale individuato al precedente paragrafo 2.1.

Le successive tabelle analizzano la dotazione di servizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita) nei Comuni individuati; per le attività di vicinato, si andrà ad esaminare il rapporto abitanti/esercizio per i diversi settori merceologici (alimentare, comprensivo delle attività miste, e non alimentare), mentre per le medie e le grandi strutture di vendita, il parametro esaminato sarà quello della dotazione in termini di mq di vendita per abitante per settore merceologico.

Le medie e le grandi strutture di vendita sono presenti in tabella solo per i Comuni dove sono autorizzate queste tipologie.

Esercizi di Vicinato – numero di esercizi

Comune	Abitanti	Alim.e Misti	Non Alim.	TOTALI
Beregazzo con Figliaro	2.813	4	13	17
Binago	4.811	12	6	18
Castelnuovo Bozzente	915	1	1	2
Solbiate con Cagno	4.651	1	2	3
Malnate	16.652	13	55	68
Vedano Olona	7.443	5	12	17
Venegono Inferiore	5.894	12	24	36
Venegono Superiore	7.524	11	13	24
TOTALE	50.703	59	126	185

Esercizi di Vicinato – Rapporto abitanti/esercizi

Comune	Abitanti	Alim.e Misti	Non Alim.	TOTALI
Beregazzo con Figliaro	2.813	703	216	165
Binago	4.811	401	802	267
Castelnuovo Bozzente	915	915	240	135
Solbiate con Cagno	4.651	4.651	575	411
Malnate	16.652	1.281	303	245
Vedano Olona	7.443	1489	620	438
Venegono Inferiore	5.894	491	246	164
Venegono Superiore	7.524	684	579	314
TOTALE	50.703	859	402	274

Ns. elaborazione su dati demo.istat.it e Banca dati commercio Regione Lombardia

Medie strutture di vendita – N° e mq per settore merceologico

Comune	Numero	SdV Alimentare	SdV Non Alimentare	SdV Totale
Beregazzo con Figliaro	5	850	2.375	3.225
Binago	7	2.449	1.116	3.565
Castelnuovo Bozzente	3	532	111	642
Malnate	6	3.502	3.890	7.392
Vedano Olona	3	470	315	785
Venegono Inferiore	10	1.530	8.376	9.906
Venegono Superiore	24	3.310	9.811	13.121
TOTALE	58	12.643	25.994	38.636

Medie strutture di vendita – Rapporto mq vendita/1.000 abitanti

Comune	Abitanti	Mq/1000 ab. Alim.	Mq/1000 ab. Non Alim.	Mq/1000 ab. TOTALI
Beregazzo con Figliaro	2.813	302	844	1.146
Binago	4.811	509	232	741
Castelnuovo Bozzente	915	581	335	429
Malnate	16.652	210	234	444
Vedano Olona	7.443	63	42	105
Venegono Inferiore	5.894	260	1.421	1.681
Venegono Superiore	7.524	440	1.304	1.744
TOTALE	46.052	275	564	839

Ns. elaborazione su dati demo.istat.it e Banca dati commercio Regione Lombardia

Grandi strutture di vendita – N° e mq per settore merceologico

Comune	Numero	SdV Alimentare	SdV Non Alimentare	SdV Totale
Solbiate con Cagno	1	2.159	1.540	3.699
Venegono Inferiore	2	2.075	13.468	15.538
TOTALE	3	4.234	15.008	19.237

Grandi strutture di vendita – Rapporto mq vendita/1.000 abitanti

Comune	Abitanti	Mq/1000 ab. Alim.	Mq/1000 ab. Non Alim.	Mq/1000 ab. TOTALI
Solbiate con Cagno	4.651	464	331	795
Venegono Inferiore	5.894	352	2.285	2.636
TOTALE	10.545	402	1.423	1.824

Ns. elaborazione su dati demo.istat.it e Banca dati commercio Regione Lombardia

Per le attività di vicinato, Binago presenta una dotazione decisamente superiore rispetto al complesso del bacino

gravitazionale (si tratta di un dato cosiddetto “controintuitivo”, ad un valore numerico inferiore corrisponde una dotazione più elevata) per il settore alimentare, molto inferiore per quello non alimentare e allineata nel complesso; tuttavia, considerata la localizzazione delle attività, il servizio di prossimità risulta assolutamente concentrato nel nucleo centrale del Comune; questa situazione si conferma per le medie strutture di vendita (non sono presenti grandi strutture), la dotazione di Binago appare allineata rispetto ai comuni del suo bacino gravitazionale, a conferma della vocazione e polarità commerciale espressa dalle direttrici stradali di attraversamento presenti nel Comune.

L’inserimento di un’ulteriore media strutture di vendita nel territorio comunale, localizzata in un ambito interessato da traffico in transito ma in una località attualmente priva di servizio commerciale, permetterà di consolidare questa vocazione e polarità commerciale, con evidente beneficio rispetto alle esigenze dei consumatori di poter accedere agevolmente ad un servizio di prossimità articolato in modo moderno, completo e conveniente.

D’altro lato, questo non comporterà, come già segnalato, conseguenze rispetto alle attività presenti nell’ambito locale di Binago e, aggiungiamo, neppure rispetto all’ambito sovralocale, poiché larga parte del fatturato sarà sottratto ad attività che si rivolgono ad un bacino d’utenza molto ampio ed articolato, ben superiore all’isocrona dei 5 minuti di percorrenza automobilistica.

3. Verifica della conformità con i criteri regionali di programmazione del settore commerciale

Il Comune di Binago è inserito nell'“*Ambito Commerciale Metropolitano*”; di seguito andremo a verificare la coerenza dei nuovi insediamenti commerciali proposti per l'ambito ex Ortoflor con gli obiettivi di sviluppo previsti dalla Deliberazione Consiglio Regionale 18 ottobre 2022, n. XI/2547 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC)" per tale ambito:

Prioritaria riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, con particolare attenzione alle strutture commerciali dismesse o in fase di dismissione

L'ambito ex Ortoflor di Binago coincide con un'attività florovivaistica e commerciale in fase di dismissione; è inserito in un contesto territoriale dove da sempre coesistono la funzione produttiva, commerciale e residenziale diffusa; in questo contesto, la funzione commerciale assume il ruolo di motore di riqualificazione territoriale, per recuperare questo ambito ad una fruizione integrata da parte dei residenti nelle sue vicinanze, assicurando il rispetto dell'obiettivo regionale.

Forte disincentivo alle aperture e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente attraverso l'adozione di indirizzi di programmazione regionale che favoriscano la rivitalizzazione di complessi commerciali in crisi o in dismissione anziché l'apertura di nuove GSV nel medesimo contesto territoriale/bacino primario

La domanda riguarda una media struttura di vendita, l'obiettivo non è quindi pertinente.

Attenta pianificazione in relazione alla localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa compresi i nuclei

storici che devono essere integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato

La nuova media struttura andrà ad inserirsi all'interno di un nucleo abitato periferico, dove non sono presenti attività commerciali di vicinato, rendendo di fatto le indicazioni regionali non applicabili alla contesto di intervento.

Favorire lo sviluppo dei Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività

Il consolidamento dell'offerta in località S. Salvatore, non può che favorire il consolidamento e lo sviluppo del settore commerciale nel Comune, creando ulteriori opportunità per i soggetti e gli enti preposti, tra cui i Distretti diffusi del Commercio, di proporre e sviluppare la propria attività.

Disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse o in complessi già edificati di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale e prestando attenzione all'efficienza energetica degli edifici

La media struttura interessa un ambito già edificato ed utilizzato per attività produttive e commerciali, rispettando quindi totalmente le finalità proposte da Regione Lombardia.

Consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità

La localizzazione della nuova media struttura in località S. Salvatore permette di inserire in questa zona, attualmente priva di attività

commerciali, un servizio di prossimità relativo alla vendita di generi di prima necessità, rispettando il principio di Regione Lombardia di rendere accessibile a tutti i cittadini, anche quelli dotati di minori possibilità di mobilità, un servizio commerciale adeguato e competitivo.

Integrazione delle attività commerciali e in particolare delle nuove strutture in fase di autorizzazione con i diversi sistemi produttivi locali

Il nuovo negozio verrà esercitato da un'insegna già presente a livello nazionale e regionale, che propone un assortimento attento alla valorizzazione dei prodotti nazionali e, dove possibile, regionali.

Particolare attenzione alla gestione e agli impatti della logistica urbana a servizio del commercio al dettaglio e in particolare quella connessa alle diverse forme di e-commerce

Il progetto non trascura di considerare, come prioritari, gli aspetti legati all'accessibilità, viabilistica e ciclopedonale, e quindi anche alla logistica, sia per quanto riguarda le operazioni di approvvigionamento sia per i servizi a supporto della clientela, con contenimento dei tempi di permanenza e individuazione di percorsi che non vadano ad interferire ed aggravare il traffico in transito.

In definitiva possiamo affermare che la nuova media struttura prevista per l'area di Binago ex Ortoflor risulta conforme con la maggior parte degli obiettivi di sviluppo del settore del commercio indicati da Regione Lombardia nel PPSSC vigente.